

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříkova č. 16  
821 07 Bratislava  
' 0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : HeyPay s.r.o.  
Mostová ul.č.2  
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 16.10.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 204/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 2405 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 2023/211, Švermova ulica č. 7 v k.ú. Pezinok** a pozemkov parc.č. 2023/211, 2023/12, evidovaných na LV č. 1136 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okr. Pezinok.

HeyPay s.r.o.

04. 12. 2024

POSTÚPENÉ: 1243/2024

Počet strán ( z toho príloh) : 39 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 2405 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 2023/211, Švermova ulica č. 7 v k.ú. Pezinok a pozemkov parc.č. 2023/211, 2023/12, evidovaných na LV č. 1136 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okr. Pezinok.

- pozemky: parcela č. 2023/211, 2023/12 v k.ú. Pezinok
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 2405, postavený na parcele č. 2023/211 v k.ú. Pezinok

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 25.11.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.11.2024

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 21.11.2022 - kópia
- Vek rodinného domu predložený str.č.4, b) ZP č. 2/2011- Doklady o veku stavby - kópia
- Pôdorys podlaží, pohľad, rez rodinného domu - s.č. 2405, Švermova ul., Pezinok - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1136, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.11.2024 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 05.11.2024, pre k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok
- Funkčné využitie územia, schéma ÚP Pezinok
- Preverenie stavu s nehnuteľnosťami na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

## a) Definície pojmov

## Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

## Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

## Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

## b) Definície použitých postupov

## Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

## Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

## Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH – technická hodnota stavieb [€],  
 a – váha výnosovej hodnoty [-],  
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $VŠH_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

.....

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
  - $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$VŠH_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1136 vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.11.2024.

Okres - Pezinok, Obec - Pezinok, Katastrálne územie - Pezinok.

## ČASŤ A. Majetková podstata:

**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

parc. č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
2023/12	162	Záhrada		4	1	
2023/211	153	Zastavané plochy a nádvoría		15	1	

## Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

**Stavby**

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
2405	2023/211	10	rodinný dom	1

## Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO) a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Kapcová Mária r. Kapcová Ing., Švermova 5, Pezinok, PSČ 90201, SK,

Dátum narodenia: 08.10.1970

Spoluvlastnícky podiel

1/1

## Poznámka:

- Upovedomenie o zaačatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 332EX 185/18-11 v prospech oprávneného Juraj Jančo nar. 6.12.1945, bytom Mudroňova 1703/55, 831 03 Bratislava - (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Eva Ondrejková, Turčianska 50, 821 09 Bratislava). Podanie: P1 107/2018

- Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 332EX 265/20-20 z 19.10.2020 v prospech oprávneného Súkromná spojená škola Cambridge International School, IČO: 42 261 121 (Exekútorický úrad Bratislava, so sídlom Turčianska 50, 821 09 Bratislava - JUDr. Eva Ondrejková) Podanie: P1 219/2020

- Oznamenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155 podľa V 1103/2011 z 11.05.2011. Podanie: P2 31/2022

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V 1179/2011 zo dňa: 20. 5. 2011

## ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 1103/2011 zo dňa 11. 5. 2011

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 332EX 185/18 z 14.8.2018 v prospech oprávneného Juraj Jančo nar. 6.12.1945 (súdny exekútor JUDr. Eva Ondrejková). Podanie: Z 2766/2018

- Exekučný príkaz 332EX 265/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Súkromná spojená škola Cambridge International School, Úprkova 3, 811 04 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 42261121. Súdny exekútor JUDr. Eva Ondrejková, Turčianska 50, 821 09 Bratislava. Povinný má zakázané nakladať s nehnuteľným majetkom bez súhlasu konajúceho exekútora. (Podanie: Z 543/2021)

Iné údaje: Bez zápisu

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.11.2024 za účasti vlastníkov nehnuteľností. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 25.11.2024 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 25.11.2024.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadáateľom nehnuteľnosti bol predložený pôdorys podlaží rodinného domu, pohľad, rez a vek domu som prevzala zo ZP č. 2/2011, str. 4 - Doklady o veku stavby.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Kapcová Mária r. Kapcová Ing., nar. 08.10.1970, bytom Švermova 5, Pezinok, PSČ 90201, SK, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V 1179/2011 zo dňa: 20. 5. 2011

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 1136, rodinný dom s.č. 2405, postavený na pozemku parc.č. 2023/211 a pozemky parc.č. 2023/211, 2023/12 evidované ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 325m<sup>2</sup> v k.ú. Pezinok.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

- Exekučný príkaz - zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Juraj Jančo

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného Súkromná spojená škola Cambridge International School,

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Rodinný dom - súp.č. 2405 postavený na parc.č. 2023/211, Švermova ul., Pezinok.

Ploty - záhradný

Vonkajšie úpravy- terasa, spevnené plochy

Pozemky - pozemok parcela č. 2023/12, 2023/211 o výmere spolu 325m<sup>2</sup> - k.ú. Pezinok

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- žiadne

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

k.ú. - Pezinok, okr. Pezinok.

- prípustné funkcie - obytné územie - rodinné domy,

- kód funkčnej plochy - 04 - 12

- otvorená radová zástavba

- max. podlažie 2.NP

- koeficient zastavanosti - 0,25

- Územný plán z roku - 2017

[https://www.pezinok.sk/content/files/UPN\\_PK\\_zavazna\\_cast\\_06\\_2017.pdf](https://www.pezinok.sk/content/files/UPN_PK_zavazna_cast_06_2017.pdf)

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 2405, Švermova ul., Pezinok

##### POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 2405 je postavený v rovinnom teréne na pozemku parc. č. 2023/211 v severovýchodnej okrajovej obytnej zóne mesta v zástavbe rodinných a bytových domov, na ulici Švermova v meste Pezinok.

Objekt bol daný do užívania v roku 1979 a v rokoch 2008-2009 bola prevedená rekonštrukcia, modernizácia - kuchynská linka so spotrebičmi, rekonštrukcia kúpeľní a WC vrátane keramických obkladov, výmena rozvodov studenej a teplej vody, výmena podláh, stierky v nadzemných podlažiach, prestavba predsieni, haly a schodiska, výmena okien, vstupných a garážových dverí, zateplenie fasády a strechy s novou strešnou krytinou, nový kotol ústredného kúrenia a plynového zásobníkového ohrievača teplej vody a výmena radiátorov, zavlažovacie zariadenie v záhrade.

Ide o radový rodinný dvojgeneračný rodinný dom obdĺžnikového tvaru, pozostáva z 2.NP s podpivničením, zastrešený plochou strechou. Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované rozvod všetkých inžinierskych sietí, voda, kanalizácia, elektrická a plynová prípojka. K dátumu ohodnocovania sa nehnuteľnosť plne využívala. Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. Vzhľadom na vykonané úpravy v priebehu jeho používania, pri výpočte technickej hodnoty rátam analytickou metódou.

#### **Dispozičné riešenie:**

Hlavný vstup do rodinného domu je vstup od ulice z východnej strany.

1.PP – 4x sklad, práčovňa, kotolňa, dielňa, chodba so schodiskom vedúcim na prízemie

1.NP – predsieň, hala, obývacia miestnosť s kuchyňou, izba, kúpeľňa samostatné WC, garáž a schodisko vedúce na poschodie. Z obývacej miestnosti z kuchyňou výstup na terasu do záhrady.

2.NP – chodba, obývacia miestnosť, 3x izba, kúpeľňa, samostatné WC. Z každej izby výstup na terasu do ulice a do dvora.

#### **Technický popis konštrukcií a vybavenia domu:**

Ohodnocovaný rodinný dom je založený na betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou. Nosné murivo všetkých podlaží je murované z kvádrov, hr. 300mm. Nosné konštrukcie murované z tehál hr. 300mm, deliace priečky hr. 150mm. Stropy nadzemného podlažia sú poloprefabrikované keramické. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom hr. 50mm, zn. Baumitna polystyrénovej tepelnej izolácii s povrchom omietky na báze umelých látok, od ulice z časti obklad z umelého kameňa. Objekt zastrešený plochou strechou s povrchom PVC - zn. Fatrafol, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Schodisko železobetónové, do suterénu s povrchom z betónovej dlažby ostatné s povrchom z tvrdého dreva. Okná plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami a sieťkami. Vstupné dvere z plastové, opatrené bezpečnostným zámkom, interiérové dvere plné presklené, garážová brána plastová dvojkridlová. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky s náterom v hygienických zariadeniach keramický obklad stien. Podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach podlaha z keramickej dlažby, v garáži betónová dlažba, v suteréne prevažne cementové potery a keramické dlaždice. Vykurovanie ústredné, kotol ústredného kúrenia je na zemný plyn, osadený v suteréne v kotolni, osadené panelové plechové radiátory, Ako doplnkový zdroj vykurovania slúži krb v obývacej miestnosti. Ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač, osadený v suteréne v kotolni. Elektrická inštalácia svetelná a motorická, rozvádzač na poistkové automaty. Rozvody teplej a studenej vody. Inštalácia zemného plynu ku kuchynskému sporáku a plynovému kotlu. Kanalizácia z kuchyne, kúpeľní a splachovacích záchodov.

**Vybavenie kuchyne** – nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 5,20m so zabudovanými spotrebičmi, plynový sporák, elektrická rúra, drez s pákovou batériou, nerezový digestor, umývačka riadu. Nad kuchynskou doskou obklad stien, podlaha veľkoplošná laminátová.

**Vybavenie kúpeľne (1.PP)**– nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, 2x drez, umývadlo, obyčajné batérie

**Vybavenie kúpeľne (1.NP)**– nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

**Vybavenie kúpeľne (2.NP)**– nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

#### **Vek stavby a opotrebenie:**

Vek stavby je predložený zo str.č.4, b) ZP č. 2/2011, kedy stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 1979, z čoho vyplýva, že vek domu je  $2024 - 1979 = 45$  rokov. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie, životnosť objektu stanovujem na 100 rokov. Rodinný dom v čase šetrenia bol plne využívaný. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive, stropoch a zastrešení.



**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové  
KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1979	9,00*10,90	98,1	120/98,1=1,223
1. NP	1979	9,00*11,65	104,85	120/104,85=1,144
2. NP	1979	9,00*12,40	111,6	120/111,6=1,075

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	735	735
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	<b>Vnúterné omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	400	400
7	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	<b>Ploché strechy</b>			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	<b>Krytiny na plochých strechách</b>			
	11.8 z fólii PVC	-	365	-
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	130	65
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	-	40
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	-	-
15	<b>Obklady fasád</b>			
	15.4.d umelý kameň do 1/3	-	-	45
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	<b>Dvere</b>			

	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	530	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.3 kovové	-	300	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	-	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>4610</b>	<b>6525</b>	<b>4760</b>

## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.4 plastové (1 ks)	-	200	-
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	10	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50	-	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	30	-	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.2 bm)	-	468	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-	-
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	-	65	65

	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	-	30	30
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	20	20
	38.4 ostatné (3 ks)	45	-	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (3 ks)	15	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	-	180	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>815</b>	<b>1658</b>	<b>285</b>

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,834$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4610 + 815 * 1,223)/30,1260$	186,11
1. NP	$(6525 + 1658 * 1,144)/30,1260$	279,55
2. NP	$(4760 + 285 * 1,075)/30,1260$	168,17

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	6,56	1979	150	45	1,97
2	Zvislé konštrukcie	14,41	1979	150	45	4,32
3	Stropy	16,76	1979	150	45	5,03
4	Zastrešenie bez krytiny	1,80	1979	150	45	0,54
5	Krytina strechy	1,96	2008	40	16	0,78
6	Klampiarske konštrukcie	0,57	2008	40	16	0,23
7	Úpravy vnút. povrchov	6,44	1979	80	45	3,62
8	Úpravy vonk. povrchov	1,81	1979	80	45	1,02
9	Vnútorne ker. obklady	1,84	2009	60	15	0,46
10	Schody	2,03	1979	80	45	1,14
11	Dvere	2,17	2009	80	15	0,41
12	Vráta	1,07	2009	80	15	0,20
13	Okná	6,63	2009	80	15	1,24
14	Povrchy podláh	6,35	2008	60	16	1,69
15	Vykurovanie	9,41	2008	45	16	3,35

16	Elektroinštalácia	6,29	1979	60	45	4,72
17	Bleskozvod	0,83	1979	50	45	0,75
18	Vnútorný vodovod	1,55	2009	45	15	0,52
19	Vnútorná kanalizácia	0,16	1979	60	45	0,12
20	Vnútorný plynovod	0,56	1979	50	45	0,50
21	Ohrev teplej vody	0,25	2009	40	15	0,09
22	Vybavenie kuchýň	4,11	2008	30	16	2,19
23	Hygienické zariadenia a WC	1,26	2009	40	15	0,47
24	Výťahy	0,00	1979	0	0	0,00
25	Ostatné	5,18	2000	60	24	2,07
	<b>Opotrebenie</b>					<b>37,43%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>62,57%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1979</b>		
Východisková hodnota	$186,11 \text{ €/m}^2 \cdot 98,10 \text{ m}^2 \cdot 3,834 \cdot 1,02$	71 398,81
Technická hodnota	62,57% z 71 398,81	44 674,24
<b>1. NP z roku 1979</b>		
Východisková hodnota	$279,55 \text{ €/m}^2 \cdot 104,85 \text{ m}^2 \cdot 3,834 \cdot 1,02$	114 625,23
Technická hodnota	62,57% z 114 625,23	71 721,01
<b>2. NP z roku 1979</b>		
Východisková hodnota	$168,17 \text{ €/m}^2 \cdot 111,60 \text{ m}^2 \cdot 3,834 \cdot 1,02$	73 394,75
Technická hodnota	62,57% z 73 394,75	45 923,10

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	71 398,81	44 674,24
1. nadzemné podlažie	114 625,23	71 721,01
2. nadzemné podlažie	73 394,75	45 923,10
<b>Spolu</b>	<b>259 418,79</b>	<b>162 318,35</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Záhradný plot

Plot záhradný a zadný, zhotovený na betónových základoch na oceľových stĺpkoch s výplňou zo strojového pletiva, kde sú osadené vrátka.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	25,50m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	38,25m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9,00+16,50 = 25,50 m  
 Pohľadová plocha výplne: 25,50\*1,50 = 38,25 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,834$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný plot	1979	45	15	60	75,00	25,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,50m * 5,64 €/m + 38,25m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,834 * 1,02$	2 953,63
Technická hodnota	25,00 % z 2 953,63 €	738,41

### 2.2.2 Uličný plot

Plot uličný, zhotovený na oceľových stĺpikoch s výplňou v oceľovom ráme, kde sú osadené vrátka a vráta.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	13,50m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	20,25m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	$9,00 + 4,50 = 13,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$13,50 * 1,50 = 20,25 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,834$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	2000	24	26	50	48,00	52,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,50 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 20,25 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,834 * 1,02$	2 920,46
Technická hodnota	52,00 % z 2 920,46 €	1 518,64

**2.2.3 Terasa**

Leštené terasové dlaždice kladené do malty na betónovú plochu.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka:	8.4.g) Dlažobné dosky leštené, hr. 50 mm - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1650/30,1260 = 54,77 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$16,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,834$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa	2007	17	63	80	21,25	78,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 54,77 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,834 * 1,02$	3 546,95
Technická hodnota	78,75 % z 3 546,95 €	2 793,22

## 2.2.4 Spevnené plochy

Zámková dlažba hr. 6cm, kladená do malty na podkladový betón.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $3,00*4,00+1,20*4,00+0,60*1,20 = 17,52 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,834$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2000	24	56	80	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,52 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,834 * 1,02$	1 296,31
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 296,31 \text{ €}$	907,42

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 2405, Švermova ul., Pezinok	259 418,79	162 318,35
<b>Ploty</b>		
Záhradný plot	2 953,63	738,41
Uličný plot	2 920,46	1 518,64
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>5 874,09</b>	<b>2 257,05</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Terasa	3 546,95	2 793,22
Spevnené plochy	1 296,31	907,42
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 843,26</b>	<b>3 700,64</b>
<b>Celkom:</b>	<b>270 136,14</b>	<b>168 276,04</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pezinok leží 18 km severovýchodne od hlavného mesta Bratislavy. Rozkladá sa na dvoch katastrálnych územiach Grinava a Pezinok. Je okresným mestom, súčasťou Bratislavského kraja. Ľahká dostupnosť cestnou a železničnou dopravou do susedných a okresných miest ako sú Senec, Bratislava, Malacky a Trnava. Pezinok síce nemá priamy styk so štátnou hranicou, ale najbližší hraničný priechod do Rakúska a Maďarska je vzdialený asi 25 km. V Pezinku je známa a stále prosperujúca tehliarska výroba a z nej odvodená výroba úžitkovej a umeleckej keramiky. Hospodársky profil mesta dotvára stavebná výroba, strojárstvo, obchod a drobná remeselná výroba. Nachádza sa tu areál zimných športov na vrchu Baba. Všetky mestské lesy sú súčasťou chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty. Uskutočňujú sa tu významné podujatia ako je Vinobranie, Keramické trhy, Dni otvorených pivníc, Pezinský permonik, kultúrne festivaly, motoristické a športové súťaže. V meste Pezinok žije cca 24 000 obyvateľov.

Pre mesto je charakteristické historické centrum so zvyškami pôvodných hradieb. Nachádza sa to Pezinský zámok, štyri kostoly, radnica, mestský, okresný úrad, okresný súd, polícia, hasiči, pošta, poliklinika, poisťovne, banky, školy, škôlky, obchodné centrá – občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je využívaná na daný účel - na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
- Exekučný príkaz - zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Juraj Jančo
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného Súkromná spojená škola Cambridge International School,

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,75.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, nehnuteľnosť nachádzajúca sa mimo obchodných centier a hlavných ulíc, nehnuteľnosť si vyžaduje bežnú údržbu, modernizáciu. Dostatočná pracovná možnosť, nezamestnanosť do 5%. Priemerná hustota obyvateľstva, orientácia obytných miestností na východnú a západnú stranu, terén rovinný, s napojením na všetky inžinierske siete, doprava autobusová, miestna doprava a vo vzdialenosti nad 1km, vlaková doprava do okolitých miest a obcí. Občianska vybavenosť, výborná na úrovni okresného mesta. Žiadna možnosť zástavby - rozšírenia, čiastočne využívaná na prenájom, názor znalca - dobrá nehnuteľnosť.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,75

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750



IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	13	9,75
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	8	12,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	7	15,75
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,500	10	15,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	9	20,25
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,500	7	10,50
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,500	7	10,50
13	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	10	15,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	8	6,00
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,250	9	20,25
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				

	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,413	4	1,65
19	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,500	20	30,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>248,93</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 248,93 / 180$	1,383
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 168\,276,04 \text{ €} * 1,383$	<b>232 725,76 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú.Pezinok

##### POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 2023/12, 2023/211, sú evidované ako zastavané plochy a nádvorcia, záhrada na LV č. 1136 v k.ú. Pezinok, okr. Pezinok na Švermovej ulici. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území mesta o výmere spolu 315m<sup>2</sup>. Na pozemku parc.č. 2023/153 je postavený rodinný dom súp.č. 2405, pozemok parc.č. 2023/12 tvorí dvor a záhrada. Pozemky sú rovinnaté, oplotené s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii pozemku parc.č. 2027/1 - LV č. 4234, vo vlastníctve mesta Pezinok.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko mesto Pezinok je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2023/12	záhrada	162	162,00	1/1	162,00
2023/211	zastavané plochy a nádvorcia	153	153,00	1/1	153,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>315,00</b>

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,8610
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,8610$	205,06 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 315,00 \text{ m}^2 * 205,06 \text{ €/m}^2$	64 593,90 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 2023/12	33 219,72
parc. č. 2023/211	31 374,18
<b>Spolu</b>	<b>64 593,90</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 2405 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 2023/211, Švermova ulica č. 7 v k.ú. Pezinok a pozemkov parc.č. 2023/211, 2023/12, evidovaných na LV č. 1136 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okr. Pezinok.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 232 725,76 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 64 593,90 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	<b>224 486,27</b>
Rodinný dom s.č. 2405, Švermova ul., Pezinok	
<b>Ploty</b>	<b>1 021,22</b>
Záhradný plot	2 100,28
Uličný plot	<b>3 121,50</b>
<b>Spolu za Ploty</b>	
<b>Vonkajšie úpravy</b>	<b>3 863,02</b>
Terasa	1 254,96
Spevnené plochy	<b>5 117,99</b>
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>232 725,76</b>
<b>Spolu stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	<b>33 219,72</b>
Pozemky - k.ú.Pezinok - parc. č. 2023/12 (162 m <sup>2</sup> )	31 374,18
Pozemky - k.ú.Pezinok - parc. č. 2023/211 (153 m <sup>2</sup> )	<b>64 593,90</b>
<b>Spolu pozemky (315,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>297 319,66</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>297 000,00</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 297 000,00 €  
Slovom: Dvestodevädetsiedemtisíc Eur

### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
- Exekučný príkaz - zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Juraj Jančo
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného Súkromná spojená škola Cambridge International School,

V Bratislave dňa 26.11.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 16.10.2024 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1136, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.11.2024 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 05.11.2024, pre k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok,
- Vek rodinného domu predložený str.č.4, b) ZP č. 2/2011- Doklady o veku stavby - kópia
- Pôdorys podlaží, pohľad, rez rodinného domu - s.č. 2405, Švermova ul., Pezinok
- Funkčné využitie územia, schéma ÚP Pezinok
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.  
Kříková 8697/16  
821 07 Bratislava

**HeyPay**

Naša značka  
HP018A/22/19A

Vybavuje  
Krajčíček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
16.10.2024

Vec

**Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí vedený Okresným úradom Pezinok, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok, evidovaný na liste vlastníctva č. 1136 ako:**

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné č. 2405, postavený na parcele č. 2023/211,
- **pozemok, parcely registra "C" evidovaný na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 2023/12, druh pozemku záhrada o výmere 162 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 2023/211, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Kapcová Mária, rod. Kapcová, Ing., nar. 08.10.1970, bytom Švermova 5, 902 01 Pezinok, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

*Znalecký*

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 107 Pezinok  
 Katastrálne územie : 508179 Pezinok  
 : 846163 Pezinok

Dátum vyhotovenia : 5.11.2024  
 Čas vyhotovenia : 12:34:25  
 Údaje platné k : 4.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1136

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelly registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2023/12	162	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2023/211	153	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2405	2023/211	10	Dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Kapcová Mária r. Kapcová Ing., Švermova 5, Pezinok, PSČ 90201, SK, Dátum narodenia: 08.10.1970	1/1



Titul nadobudnutia:  
Kúpna zmluva V 1179/2011 zo dňa: 20. 5. 2011

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Poznámky - nepriradené

Uvedenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 332EX 185/18-11 v prospech oprávneného Juraj Jančo nar. 6.12.1945, bytom Mudroňova 1703/55, 831 03 Bratislava - (Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Eva Ondrejková, Turčianska 50, 821 09 Bratislava). Podanie: P1 107/2018

Uvedenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva 332EX 265/20-20 z 19.10.2020 v prospech oprávneného Súkromná spojená škola Cambridge International School, IČO: 42 261 121 (Exekútorický úrad Bratislava, so sídlom Turčianska 50, 821 09 Bratislava - JUDr. Eva Ondrejková) Podanie: P1 219/2020

Uvedenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155 podľa V 1103/2011 z 11.05.2011. Podanie: P2 31/2022

### ČASŤ C: ŤARCHY

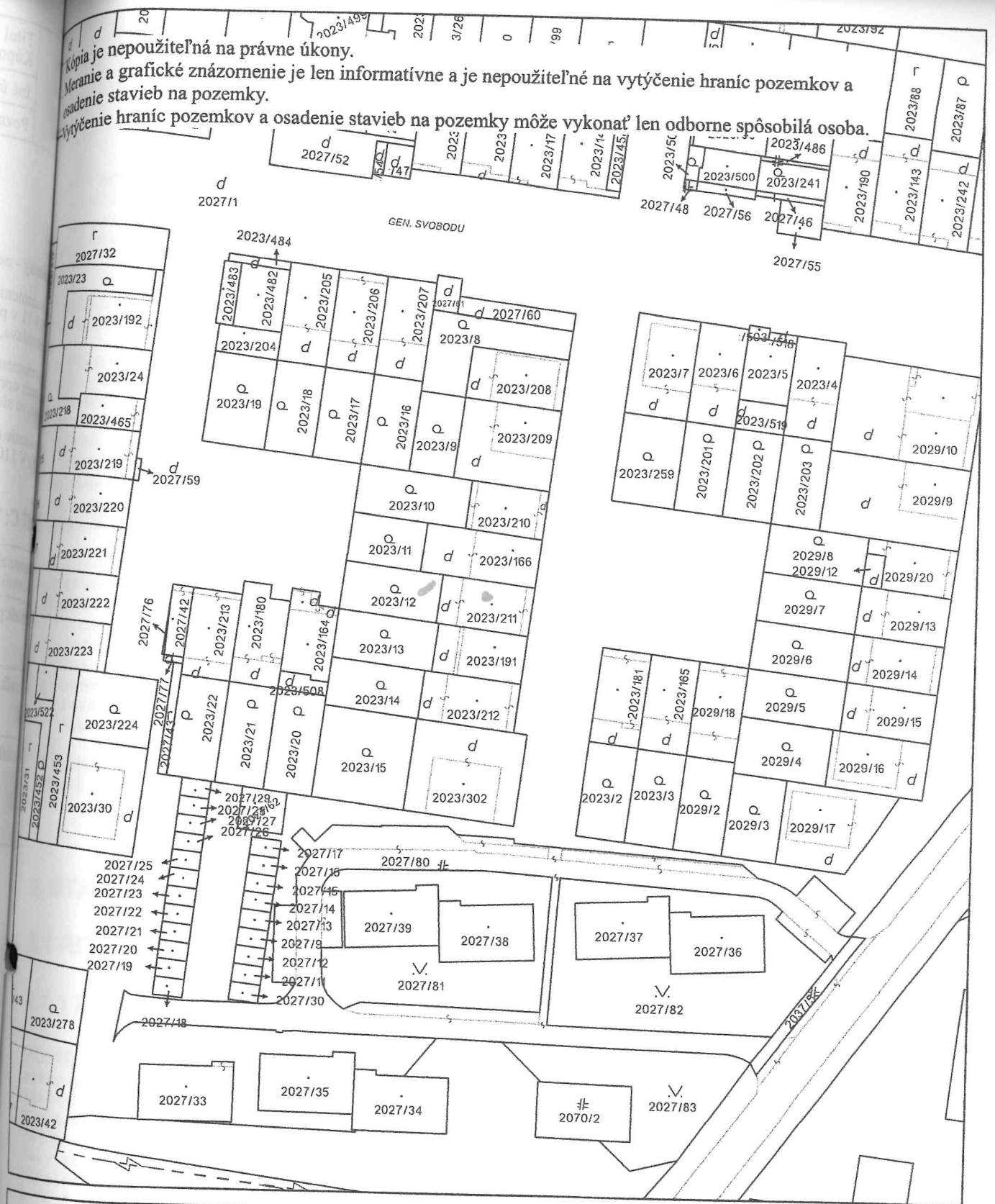
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 1103/2011 zo dňa 11. 5. 2011
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 332EX 185/18 z 14.8.2018 v prospech oprávneného Juraj Jančo nar. 6.12.1945 (súdny exekútor JUDr. Eva Ondrejková). Podanie: Z 2766/2018
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz 332EX 265/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Súkromná spojená škola Cambridge International School, Úprkova 3, 811 04 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 42261121. Súdny exekútor JUDr. Eva Ondrejková, Turčianska 50, 821 09 Bratislava. Povinný má zakázané nakladať s nehnuteľným majetkom bez súhlasu konajúceho exekútora. (Podanie: Z 543/2021)

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Pezinok	Obec	Pezinok	Katastrálne územie	Pezinok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 2023/211 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Dátum a čas vyhotovenia		5.11.2024 12:35:37		Spôsob autorizácie	
Údaje platné k	4.11.2024 18:00:00		Bez autorizácie			

4  
bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a koeficient miesta. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2010.

**b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Technická dokumentácia pre kolaudáciu domu nie je k dispozícii, rozmery, situačné usporiadanie a situovanie oceňovaných nehnuteľností je v súlade s nákresemi priloženými v tomto posudku. Právna dokumentácia, výpisy z listu vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutočnosťou.

**Doklady o veku stavieb:** Vek stavby pre účel ocenenia je stanovený z kolaudačného rozhodnutia Čís. K č. 2101/79 zo dňa 06. 03. 1979, vydané Mestským národným výborom - odbor výstavby v Pezinku.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

**Predmetom zistenia všeobecnej ceny sú:**

- 1 Rodinný dom
- 2 Pozemok, parcela č. 3602/1 a 3602/2 .
- 3 Oplotenie
- 4 Spevnené plochy
- 5 Terasa
- 6 Okrasná záhrada

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnicky podložené:  
Neboli zistené.

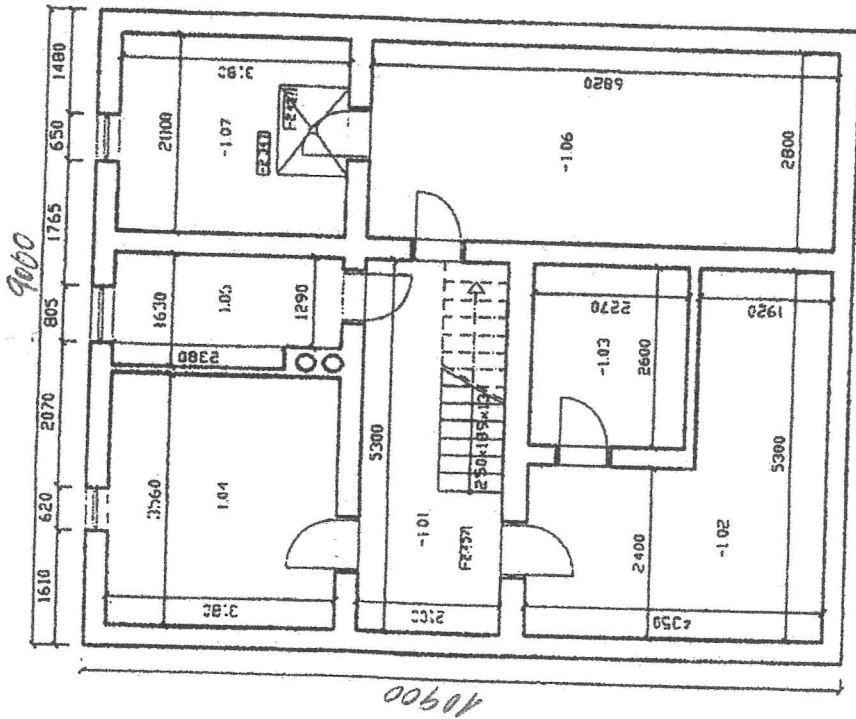
## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom

##### POPIS STAVBY

Situovaný je v severovýchodnej okrajovej obytnej zóne mesta v sídlíštnej zástavbe rodinných domov. Radový dvojgeneračný rodinný dom s jedným podzemným a dvoma nadzemnými obytnými podlažiami. Postavený je s nadštandardným vybavením. Vstup do domu je cez zádverie. Zo zádveria je prístupná hala so schodiskom. Z haly sú prístupné ďalšie priestory, kuchyňa s obývacou izbou, izba, garáž, kúpeľňa a WC. Z obývacej izby ja prístupná terasa. V druhom nadzemnom podlaží sú kuchyňa s jedálňou a obývacou izbou, tri samostatné izby, kúpeľňa a WC. Celá zastavaná plocha je podpivničená. Zo schodiskového priestoru je vstup do troch skladov, kotolne, dielne a práčovne. Dom je postavený je v rovinnom teréne. Napojený je na verejné rozvody elektrickej energie, vody kanalizácie a zemného plynu. Obdĺžnikový pôdorys prízemnia je zastrešený plochou strechou s jednostranným spádom od ulice do záhrady. Strecha je zakrytá krytinovou fóliou. Klampiarske práce na streche sú z pozinkovaného plechu.

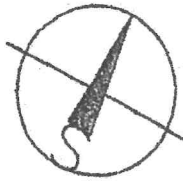


Legenda miestností:

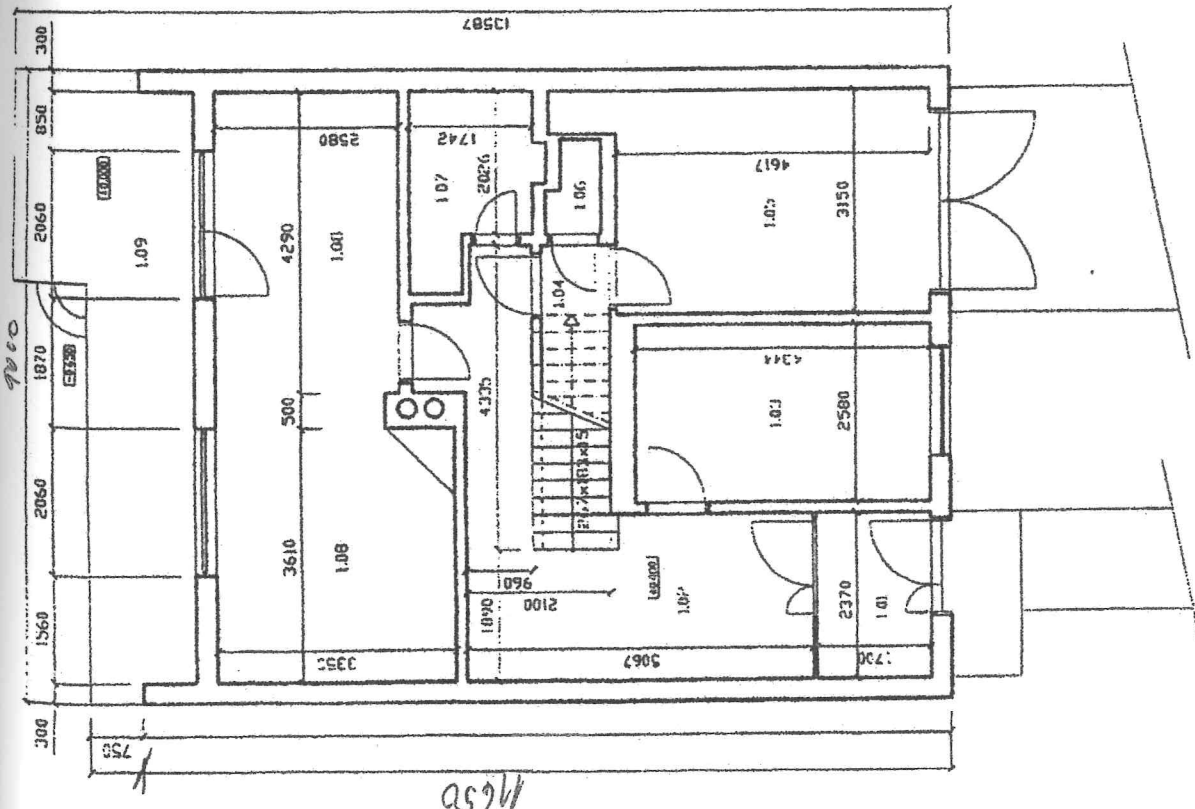
- 1.01 - schodiskový priestor - 11,13 m<sup>2</sup>
- 1.02 - sklad potravín - 15,98 m<sup>2</sup>
- 1.03 - sklad - 5,09 m<sup>2</sup>
- 1.04 - dielňa - 11,32 m<sup>2</sup>
- 1.05 - kotolňa - 4,91 m<sup>2</sup>
- 1.06 - sklad - 19,09 m<sup>2</sup>
- 1.07 - práčovňa - 8,91 m<sup>2</sup>

sv.výška - 2100 mm  
kon.výška - 2455 mm

..... m.n.m. = ±0,000



AUTOR Ing.arch. Hojsik		ZAMERAN Igor Hlank ml.	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT Ing.arch. M.Samfin	<b>AT DOMOVA</b>	
INVESTOR Anna Hlanková, Bc. Igor Hlank, Igor Hlank ml. Za hradbami 33, 902 01 PEZINOK		MIESTO STAVBY Švornová ul. 4. 7. 902 01 PEZINOK		FORMÁT A4	DAŤUM Júl 2008
Zameranie skutočného stavu RD Švornová v rázovej zástavbe, pre znalecký odhad				ÚČEL Bytový úver	STUPEN zameranie skutočného stavu
VÝKRES Podorys 1.PP				NÁZOV PRÍLOHY ARCHITEKTÚRA	MIERKA 1:100
				Č. VÝKRESU 002	

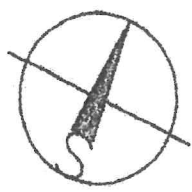


Legenda miestností:

- 1.01 - zádverie - 4,03 m<sup>2</sup>
- 1.02 - hala - 16,60 m<sup>2</sup>
- 1.03 - izba - 11,20 m<sup>2</sup>
- 1.04 - chodba - 1,02 m<sup>2</sup>
- 1.05 - garáž - 15,15 m<sup>2</sup>
- 1.06 - WC - 1,01 m<sup>2</sup>
- 1.07 - kúpeľňa - 4,25 m<sup>2</sup>
- 1.08 - kuchyňa s obývacou izbou - 24,35 m<sup>2</sup>
- 1.09 - terasa - 16,56 m<sup>2</sup>

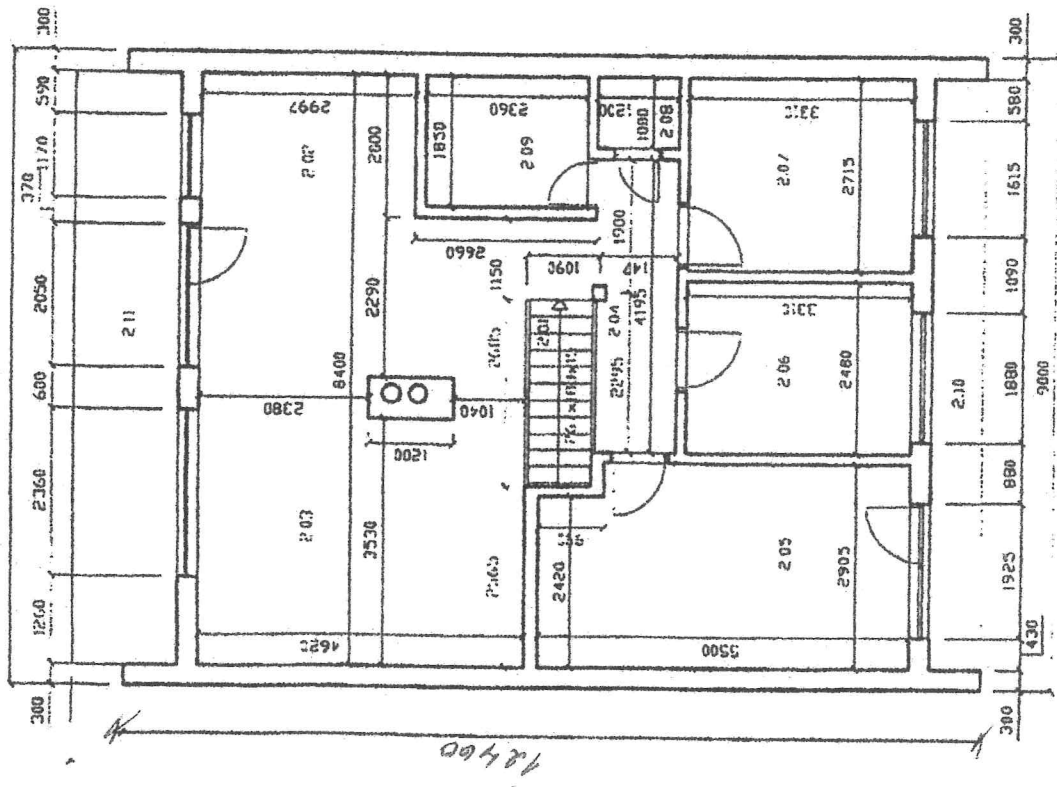
sv.výška - 2450 mm  
 kon.výška - 2745 mm

..... m.n.m. = ±0,000



<b>AT DOMOVA</b>	
AUTOR Ing.arch. Miroslav	ZOOPOVEDNÝ PROJEKTANT Ing.arch. M.Šarčin
INVESTOR Arna Heniková, Bc. Igor Henik, Igor Henik ml. Za hradbami 33, 902 01 PEZINOK	FORMÁT M
Miesto STAVBY Švermová ul. č. 7, 902 01 PEZINOK	DÁTUM júl 2008
Zameranie skutočného stavu RD Švermová v radovej zástavbe, pre znalecký odhad	ÚČEL typo. úver
VÝKRES Podporys 1.NP	STUPEŇ zameranie skutočného stavu
	NAZOV PRÍLOHY ARCHITEKTÚRA
	MIERKA Č.VÝKRESU
	<b>1:100</b>
	<b>003</b>

9000

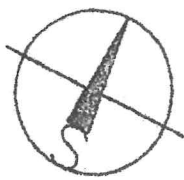


Legenda miestností:

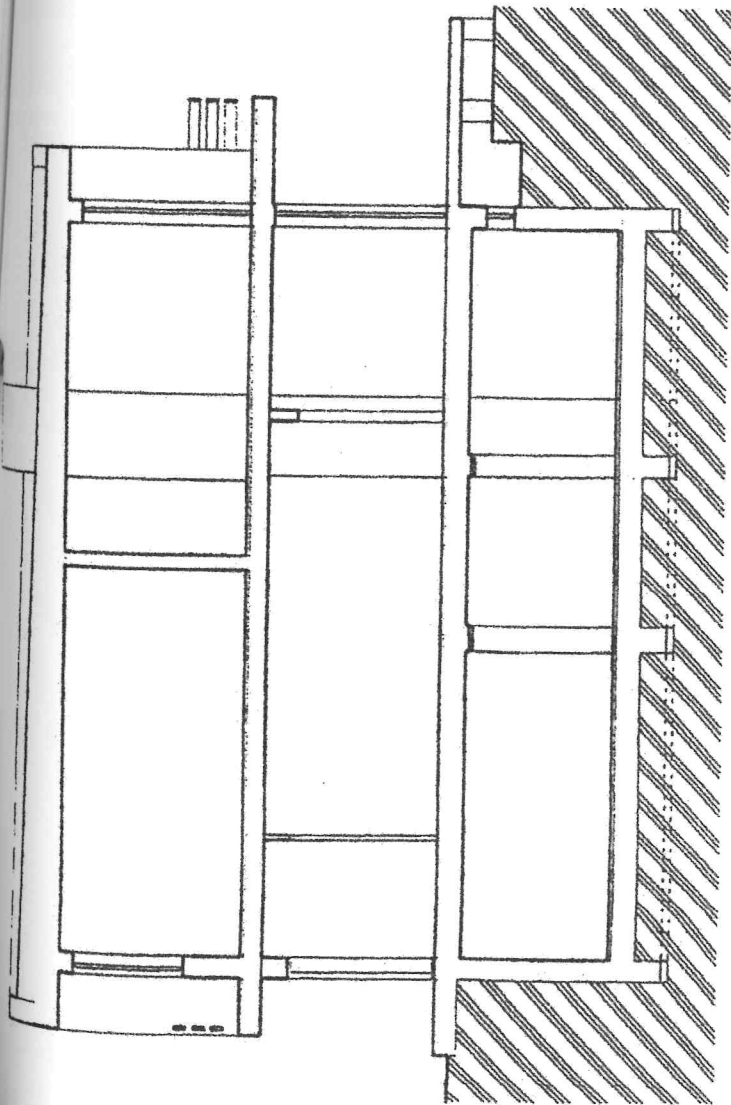
- 2.01 - schodisko - 2,81 m<sup>2</sup>
- 2.02 - kuchyňa s jedaiňou - 16,57 m<sup>2</sup>
- 2.03 - obývacia izba - 18,51 m<sup>2</sup>
- 2.04 - chodba - 6,21 m<sup>2</sup>
- 2.05 - spáňa - 15,49 m<sup>2</sup>
- 2.06 - izba - 8,20 m<sup>2</sup>
- 2.07 - izba - 8,98 m<sup>2</sup>
- 2.08 - WC - 1,20 m<sup>2</sup>
- 2.09 - kúpeľňa - 16,56 m<sup>2</sup>
- 2.10 - terasa - 6,30 m<sup>2</sup>
- 2.11 - terasa - 12,60 m<sup>2</sup>

sv.výška - 2600 mm  
kon.výška - 3000 mm

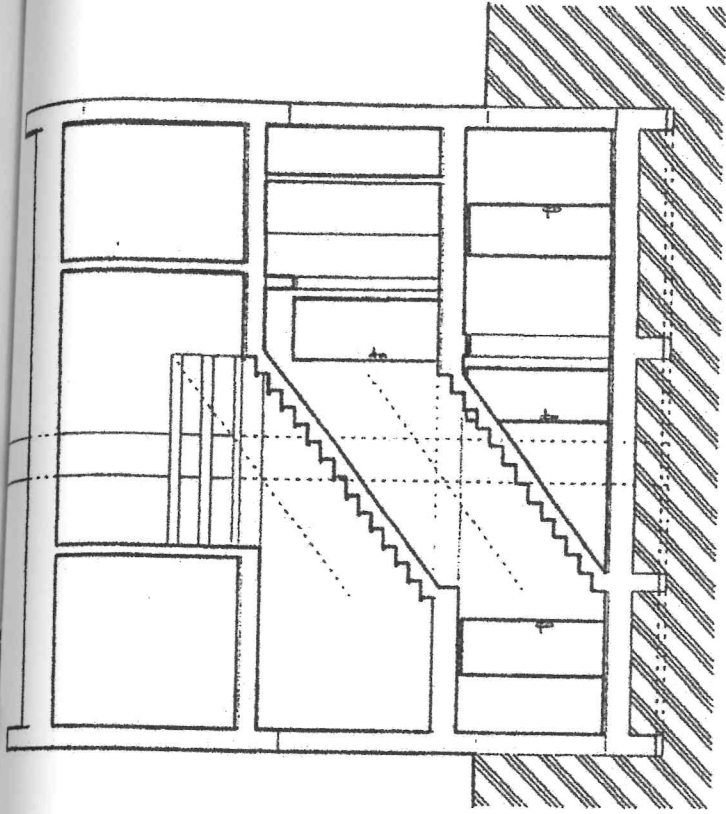
..... m.n.m. = ±0,000



AUTOR Ing.arch. Heflik		ZAMEKAL Igor Haniak ml.	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT Ing.arch. M.Saadin	<b>AT DOMOVA</b>	
INVESTOR Anna Haniaková, Bc. Igor Haniak, Igor Haniak ml. Za Hradbami 33, 902 01 PEZINOK		MIESTO STAVBY Švamberová ul. č. 7, 902 01 PEZINOK			
FORMÁT A4		DÁTUM júl 2008		STUPEN zameranie skutkového stavu	
ÚČEL		NÁZOV PRÍLOHY ARCHITEKTÚRA		MIERKA 1:100	
VÝKRES Podorys 2.NP		Zamerania skutkového stavu RD Švamberová v radovej zástavbe, pre znalecký odhad		Č. VÝKRESU 004	



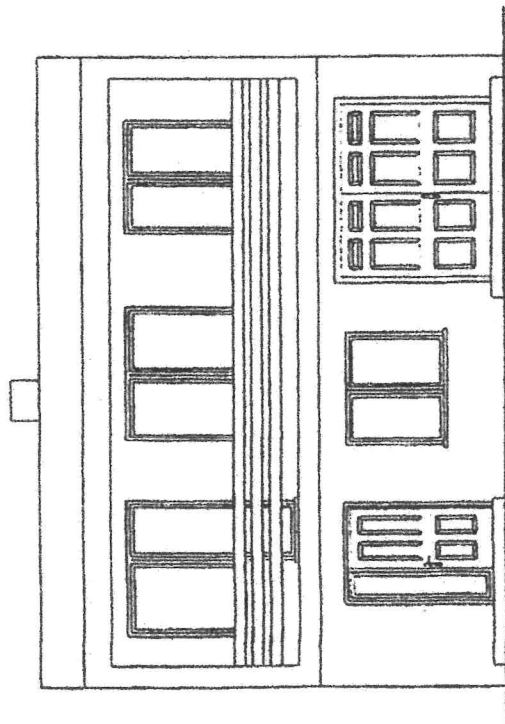
Rez B-B'



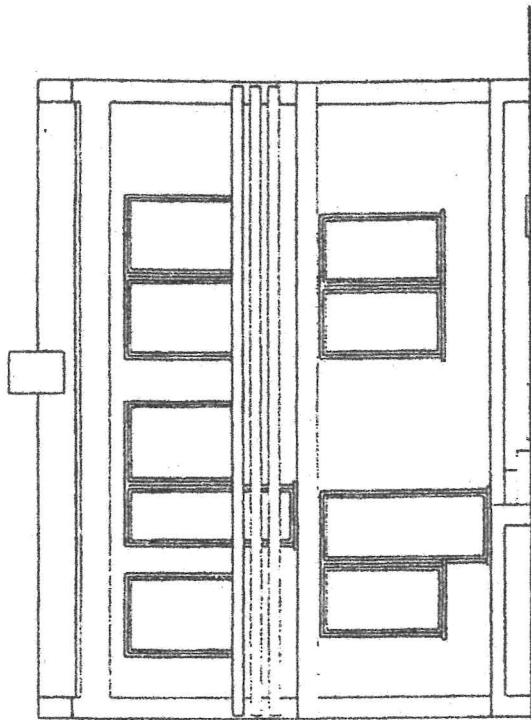
Rez A-A'

..... m.n.m. = ±0,000

AUTOR Ing. arch. Hojak		ZAMERAL Igor Haničák ml.	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT Ing. arch. M. Šarafín	<b>AT DOMOVA</b>	
INVESTOR Ama Haničková, Bc. Igor Haničák, Igor Haničák ml. Za hradbami 33, 902 01 PEZINOK		MIESTO STAVBY Švermová ul. č. 7, 902 01 PEZINOK			
VÝKRES Rez A-A', Rez B-B'		Zameranie skutočného stavu RD Švermová v radovej zástavbe, pre znalcký odhad		ÚČEL zameranie skutočného stavu	STUPEŇ ARCHITECTURA
				NAZOV PRÍLOHY C. VÝKRESU	MIERKA <b>1:100</b>
					<b>005</b>



Pohľad Severovýchodný



Pohľad juhozápadný

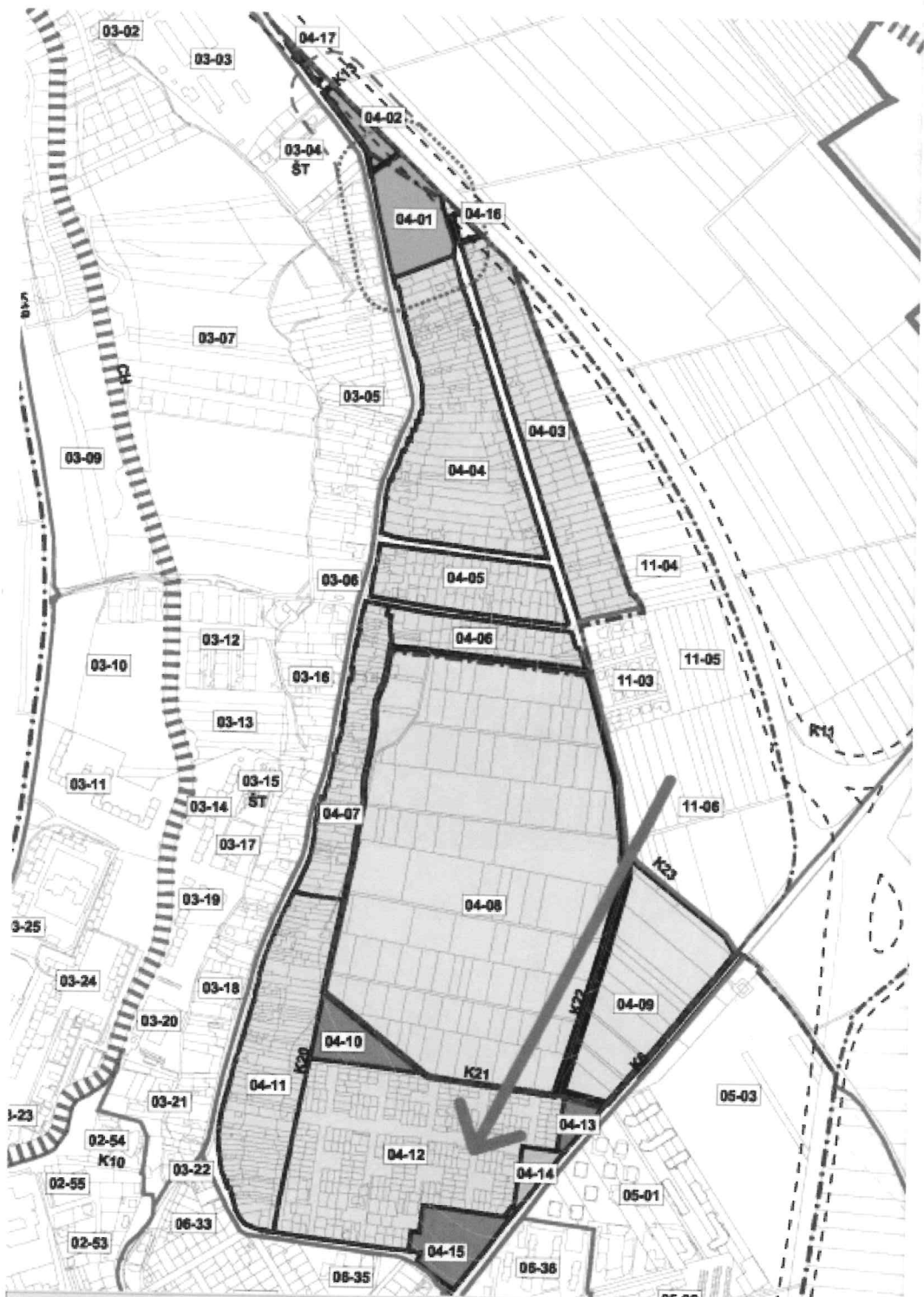
..... m.n.m. = ±0,000

AUTOR Ing. arch. Hoptik		ZAMERAL Igor Haniš ml.	ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT Ing. arch. M. Štanín	<b>AT DOMOVA</b>	
INVESTOR Anna Hanišová, Bc. Igor Haniš, Igor Haniš ml. Za hradbami 33, 902 01 PEZINOK		MIESTO STAVBY Švermové ul. č. 7, 902 01 PEZINOK		FORMÁT A4	DÁTUM Júl 2008
Zameranie skútkového stavu RD Švermová v radovej zástavbe, pre znateľný odhad		VÝKRES Pohľad Severovýchodný, Pohľad juhozápadný		ÚČEL zameranie skútkového stavu	STUPEŇ ARCHITECTÚRA
				MIERKA 1:100	Č. VÝKRESU 006



urbanistický obvod	číslo urbanistického bloku	funkčné využitie		označenie	urbanistická štruktúra	intervenčné zásahy	podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zastavania	koeficient zelene	poznámka
		názov	názov							
4	04 - 01	územie pohrebiska - cintorín			zeleň cintorínov	rekonštrukcia zelene cintorína	1			intervenčné zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína
4	04 - 02	územie pohrebiska - cintorín			zeleň cintorínov	nová výstavba	0			
4	04 - 03	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 04	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná blokovaná zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 05	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná blokovaná zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 06	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 07	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	zachovať pôvodný charakter zástavby
4	04 - 08	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	
4	04 - 09	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	voľná zástavba solitérov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55	
4	04 - 10	obytné územie - bytové domy		OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
4	04 - 11	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	zachovať pôvodný charakter zástavby
4	04 - 12	obytné územie - rodinné domy		OÚ-RD	otvorená radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55	
4	04 - 13	obytné územie - bytové domy		OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
4	04 - 14	plochy zelene parkovo upravené				renovácia parkovej zelene	0		0,95	
4	04 - 15	obytné územie - bytové domy		OÚ-BD	sídlisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40	
4	04 - 16	vyhradené územie a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko			otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba				
4	04 - 17	vyhradené územie a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko			otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba				

Poznámka:  
vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkresmi z katastra



**Urbanistický obvod 04  
Cajlanské Záhumenie**



Michalov Dvor

502

503

502

503

502

503

502

503

ohla

Škôlka a jasičky Vinohrad Hon Muškát  
Múdre hlavičky

CBA  
Laca Novomeského

sidliSKO SEVER  
Lady Luxor -  
Tattoo & Piercing

Hotel Rozálka

Aréna Pezinok -  
zimný štadión

Kpt. Jaroša  
F. P. Drobševa  
Generála Pekníka

Jilemnického  
Rázusova  
Zámok

Stredná odborná škola  
Policajného zboru

Vitamin Gallery  
Sport Pub

Generála Pekníka  
Šafárikova  
Jilemnického  
Rázusova  
Zámok

Konn Foodbar (Pezinok)

Šimák Zámok Pezinok

CENTRUM SERVIS s.r.o

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Pezinok

Kukučínova

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

FAMILJA TRATTORIA

Hrnčiarska

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

BILLA

Lalia Pizzeria Ristorante

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

STAVEBNINY  
BEBA, sro

Slovenského národného povstania

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Hyca s.r.o

Kangaroo Pub

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Paradis

Volley pub

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Pezinokská tehelná

1. JUDO CLUB

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Marius Pedersen a.s

Strojárske centrum, sro

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Google  
Second hand

Google  
Second hand

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Google  
Second hand

Google  
Second hand

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Google  
Second hand

Google  
Second hand

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Google  
Second hand

Google  
Second hand

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Google  
Second hand

Google  
Second hand

Fajfariská cesta

Slovnafit  
Peppo

Slovnafit  
Peppo

Google  
Second hand

Google  
Second hand

Fajfariská cesta

**Fotodokumentácia**  
**Rodinný dom – s.č. 2405, Švermova ul., Pezinok**  
**zo dňa 25.11.2024**



Pohľad na rodinný dom od ulice



Pohľad na rodinný do zo západnej strany

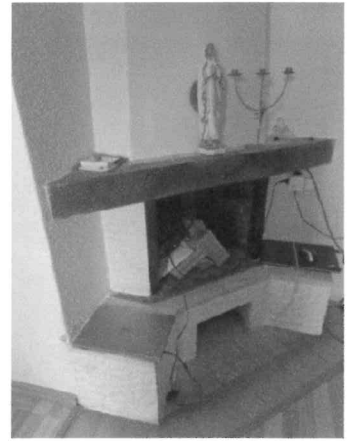


Pozemok parc.č. 2033/12 - záhrada

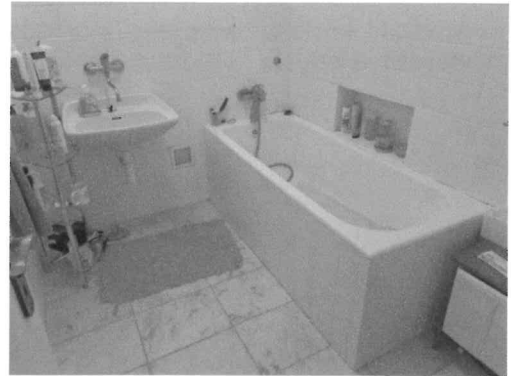
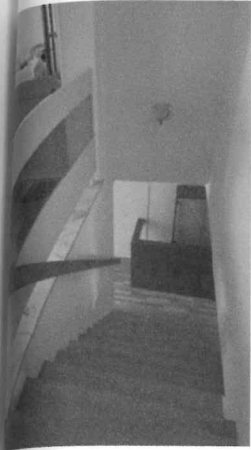
**1.PP - suterén**



1.NP - prízemie



2.NP – 2.posch.



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 204/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



.....  
Ing. Dagmar Jančovičová

Znač  
přev  
odve  
Znač  
Znač  
pos

